

Brf Jakten
Org nr 785000-1434

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 66:15 och 66:17, bebyggdes 1950. Föreningen registrerades 1949-05-30 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Fjärde Tvärgatan 58-60 och Gullregngatan 7 i Gävle i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 84 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 19 garage och 18 parkeringsplatser. Föreningen har även en samlingslokal som kan hyras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå,
21 st 1 rum och kök,
47 st 2 rum och kök,
12 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 4 566 m²

Total lokalyta: 1015 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av ILA Städ & Fastighetsservice och lokalvården av Hushållstjänst i Sverige AB.

Fastighetens tekniska status

Under år 2014 togs en statusplan fram för föreningens fastighet. Planen visar underhållsbehovet under de kommande åren.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Målning källare	2018
Nytt låssystem med porttelefoni och taggar	2018
Byte avfuktare i tvättstugan	2017
Byte armaturer i källare och på vindar	2017
Filmning av avloppsstammar	2016
Byte torktumlare	2016
Besiktning av värmesystemet med tillhörande åtgärder	2014
Ombyggnad tvättstugor	2014
Byte motorvärmarecentraler i garage samt på stolpar	2013
Byte garageportar	2012
Enhetsmätning av el och byte av fönster i samtliga lägenheter	2011
Byte av yttertak, målning av fasader och trapphus, byte av entré- och lägenhetsdörrar, renovering av balkongplattor, byte av balkongskärmar samt uppförande av nytt sophus med utrymme för sortering	2006
Cykelgarage	2005
Uppförande av grillplats	2004
Renovering av resterande va-stammar och badrum samt byte av kulvert mellan byggnaderna	2003
Renovering av en va-stam i samband med vattenskada i 58 A och B	2002
Installation av bredband	2001
Renovering av en va-stam i samband med vattenskada i 7 D	2000
Uppförande av sophus	1998
Renovering av balkonger	1996
Utbyte av elinstallationer i samtliga lägenheter och trapphus	1994
Byte av ytterfönster	1994
Installation av kabel-tv	1988
Byggt garage	1987

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 52 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 421 000 kronor. I det periodiska underhållet ingår montering av porttelefoni och taggsystem i entreér samt putsning och målning i källare inkl målning av 4 plåtdörrar. Under året har föreningen antagit nya stadgar dels på stämman 2018-06-13 samt på extrastämman 2018-10-16. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-20.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 14 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christina Söder Anna Abrahamsson Barbro Odén Michaela Gästgivar	ledamot, ordförande ledamot ledamot ledamot (avgått under året)
Suppleanter	Shahin Nejad Akbari-Mahani (flyttat under året) Stellan Nilsson Linnéa Johansson Mussikka Anders Herbertsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.
En extra stämma hölls 2018-10-16 för att anta nya stadgar med ett andra beslut.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Valberedning	Lars Nordin

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 089	3 109	3 071	2 961	2 975
Resultat efter finansiella poster	tkr	139	211	187	-20	-468
Kassalikviditet	%	289	249	200	161	143
Soliditet	%	15	14	12	11	11
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	564	564	561	550	542
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	91	93	86	84	81
Elkostnad per kvm totalyta	kr	56	54	60	58	58
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	24	22	23	29	25
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 325	2 382	2 440	2 498	2 555
Genomsnittlig skuldränta	%	2,06	2,31	2,64	3,17	3,45

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	112 800	668 725	914 907	302 108	211 276	2 209 816
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				211 276	-211 276	
Årets resultat					<u>139 479</u>	
Belopp vid årets utgång	112 800	668 725	1 114 907	313 384	139 479	2 349 295

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	313 384
Årets resultat	139 479

kronor 452 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	65 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
Balanseras i ny räkning	<u>352 863</u>

kronor 452 863

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 088 582	3 108 543
Övriga rörelseintäkter		44 400	0
Summa rörelseintäkter		3 132 982	3 108 543
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 907 500	-1 788 356
Övriga externa kostnader		-176 054	-174 150
Personalkostnader	4	-121 159	-100 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 006	-519 893
Summa rörelsekostnader		-2 718 719	-2 583 134
Rörelseresultat		414 263	525 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		460	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 288	-310 706
Tomräktsavgäld		-3 956	-3 427
Summa finansiella poster		-274 784	-314 133
Resultat efter finansiella poster		139 479	211 276
Årets resultat		139 479	211 276

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 313 193	13 820 883
Maskiner och inventarier	7	0	6 316
Summa materiella anläggningstillgångar		13 313 193	13 827 199
Summa anläggningstillgångar		13 313 193	13 827 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 529	3 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 094	119 405
Summa kortfristiga fordringar		148 623	122 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 441 994	2 152 940
Summa kassa och bank		2 441 994	2 152 940
Summa omsättningstillgångar		2 590 617	2 275 694
Summa tillgångar		15 903 810	16 102 893
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 800	112 800
Upplåtelseavgifter		668 725	668 725
Fond för yttre underhåll		1 114 906	914 907
Summa bundet eget kapital		1 896 431	1 696 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		313 384	302 108
Årets resultat		139 479	211 276
Summa fritt eget kapital		452 863	513 384
Summa eget kapital		2 349 294	2 209 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 656 750	12 977 750
Summa långfristiga skulder		12 656 750	12 977 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	321 000	321 000
Leverantörsskulder		176 949	169 235
Skatteskulder		2 827	5 082
Övriga skulder	10	18 267	14 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 723	405 746
Summa kortfristiga skulder		897 766	915 327
Summa eget kapital och skulder		15 903 810	16 102 893

Kassaflödesanalys	2018	2017
Löpande verksamhet		
Årets resultat	139 479	211 276
Förändring av skatteskuld/fordran	-2 255	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	514 006	519 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	651 230	731 169
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 869	-4 207
Förändring av kortfristiga skulder	-15 306	-42 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	610 055	684 563
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-321 000	-321 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 000	-321 000
Årets kassaflöde	289 055	363 563
Likvida medel vid årets början	2 152 940	1 789 377
Likvida medel vid årets slut	2 441 995	2 152 940

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Från och med år 2014 skrivs bokfört byggnadsvärde av enligt en rak avskrivningsplan, tidigare tillämpades en annuitetsplan. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (5581 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 574 913	2 574 912
Hyror lokaler	216 899	231 079
Hyror garage	80 540	79 800
Hyror parkeringar	25 285	25 150
Gemensamhetsel	172 485	175 281
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 940	20 996
Övriga intäkter	3 520	1 325
Summa	3 088 582	3 108 543

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	52 538	150 577
Periodiskt underhåll	421 562	264 409
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	93 102	101 699
Larmtjänst	4 565	12 238
Uppvärmningskostnad	509 313	519 467
Vatten- och avloppsavgifter	133 689	125 425
Elavgifter	314 814	303 519
Renhållning	117 228	107 474
Snöröjning	78 814	24 835
Förbrukningsinventarier/materiel	638	676
Fastighetsförsäkringar	46 348	44 565
TV, bredband, telefoni	59 694	58 276
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	75 196	75 196
Summa	1 907 501	1 788 356

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	43 500	34 500
Arvode till vicevärd	51 000	42 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 659	24 235
Summa	121 159	100 735

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 922 215	21 922 215
Utgående anskaffningsvärde	21 922 215	21 922 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 181 332	-7 667 754
Årets avskrivning	-507 690	-513 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 689 022	-8 181 332
Mark	80 000	80 000
Summa bokfört värde	13 313 193	13 820 883
Taxeringsvärde byggnader	16 762 000	16 762 000
Taxeringsvärde mark	4 878 000	4 878 000
	21 640 000	21 640 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 172 000	20 172 000
Lokaler	1 468 000	1 468 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Swedbank	15 901 000	15 901 000
	15 901 000	15 901 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	175 000	175 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	31 576	31 576
Utgående anskaffningsvärde inventarier	31 576	31 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 260	-18 945
Årets avskrivning	-6 316	-6 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 576	-25 260
Summa bokfört värde	0	6 316

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea företagskonto	6 430	15 437
Swedbank	2 435 565	2 137 503
Summa	2 441 995	2 152 940

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	1,443%		1 674 750	3-mån
Swedbank	2,15%	42 000	1 438 500	2020-06-17
Swedbank	2,155%	40 000	1 510 000	2020-06-17
Swedbank	2,01%	80 000	3 040 000	2022-04-25
Swedbank	2,20%	84 000	2 877 000	2024-06-19
Swedbank	2,405%	<u>75 000</u>	<u>2 437 500</u>	2027-12-22
Summa fastighetslån		321 000	12 977 750	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-321 000
12 656 750

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 372 750 kr.

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Momsskuld	3 002	3 209
Personalskatt	8 000	5 400
Sociala avgifter	7 265	5 655
Summa	18 267	14 264

Gävle 2019-

Christina Söder

Anna Abrahamsson

Barbro Odén

Linnéa Johansson Mussikka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB